



Universidade Federal do Rio de Janeiro
Faculdade de Administração e Ciências Contábeis
Departamento de Contabilidade

IFRS 15: Um estudo sobre os impactos da Norma IFRS 15-
Pronunciamento CPC 47 no setor de construção civil e de incorporação
imobiliária

Lucas Rosado Paes

Rio de Janeiro

2019

Lucas Rosado Paes

IFRS 15: Um estudo sobre os impactos da Norma IFRS 15- Pronunciamento CPC 47 no setor de construção civil e de incorporação imobiliária

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado a Faculdade de Administração e
Ciências Contábeis da Universidade Federal do Rio
de Janeiro como parte dos requisitos necessários à
obtenção do grau de bacharel em Ciências
Contábeis

Orientador: Natan Szuster

Rio de Janeiro

2019

RESUMO

Adotada no Brasil a partir de 1 de janeiro de 2018, a norma IFRS 15 aplicada no Brasil através do Pronunciamento CPC 47 tem como objetivo definir o critério para o reconhecimento da receita. A norma tem gerado bastantes discussões sobre sua aplicação no setor imobiliário, principalmente sobre o momento do reconhecimento da receita. A receita que é um fator muito importante para a tomada de decisões nas companhias, como também um valor fundamental na análise de balanços, já que é utilizada para o cálculo de importantes índices financeiros. Este trabalho buscou entender o impacto da aplicação do IFRS 15 nas empresas do setor de incorporação imobiliária analisando o resultado da aplicação em uma empresa do setor, a MRV Engenharia e Participações S.A., nas demonstrações contábeis de 2018. Além disso, o trabalho buscou também entender, qual seria o impacto da aplicação do IFRS 15 nas demonstrações contábeis, se fosse aplicado o entendimento do IFRIC sobre a consulta efetuada pelo CPC, referente ao reconhecimento da receita nos contratos de incorporação, utilizando o índice financeiro EBITDA para compreender melhor o resultado. A metodologia de pesquisa utilizada foi uma pesquisa descritiva com caráter exploratório, utilizada tanto a análise qualitativa, quanto quantitativa, através de uma pesquisa documental. A conclusão da pesquisa foi que a norma gerou impactos nas divulgações contábeis, como também geraria um grande impacto se fosse aplicada a orientação do IFRIC, para reconhecer a receita de unidades imobiliárias não finalizadas.

Palavras-chave: Receita; Reconhecimento; IFRS 15; IFRIC; Incorporação Imobiliária; POC.

ABSTRACT

Adopted in Brazil from January 1, 2018, the IFRS 15 standard applied in Brazil through CPC Pronouncement 47 aims to define the criteria for the recognition of revenue. The standard has generated many discussions about its application in the real estate sector, especially about the moment of revenue recognition. Revenue, which is a very important factor for decision making in companies, as well as a key value in balance sheet analysis, as it is used to calculate important financial ratios. This work aimed to understand the impact of the application of IFRS 15 on the real estate development companies by analyzing the results of the application of the norm in one of the real estate companies, the MRV Engenharia e Participações SA, in the 2018 financial statements. Also, the work tried to understand what would be the impact of applying IFRS 15 on the financial statements, if IFRIC's understanding of the CPC's consultation regarding the recognition of revenue in the incorporation contracts were applied, using the EBITIDA financial index to better understand the result. The research methodology used was an exploratory descriptive research, using both qualitative and quantitative analysis through a documentary research. The work conclusion was that the standard had impacts on accounting disclosures, but would also have a major impact if IFRIC guidance were applied to recognize revenue from unfinished real estate units.

Keywords: Recipe; Recognition; IFRS 15; IFRIC; Real Estate Development; POC.

LISTA DE SIGLAS

Abrainc - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

Abramat - Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção

CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis

CVM - Comissão de Valores Mobiliários

EBITDA - *Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.*

IASB - *International Accounting Standards Board*

IAS - *International Accounting Standard*

Ibracon - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil

IFRIC - *International Financial Reporting Interpretations Committee*

IFRS - *International Financial Reporting Standards*

IFRS IC - *IFRS Interpretations Committee*

POC – Método da Porcentagem Completada

US GAAP - *Generally Accepted Accounting Principles*

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 : Discriminação de Obras e Serviços de Construção Civil através do Cnae (Classificação Nacional de Atividades Econômicas)	13
Quadro 2: Etapas para o reconhecimento da receita conforme o IFRS 15	19
Quadro 3: Fatores a considerar para determinar preço de transação	21
Quadro 4: Evidências para definir um controle de um bem ou serviço pelo cliente	24
Quadro 5: Resumo das principais informações do Contrato de compra e venda de imóvel financiado na planta	28
Quadro 6 : Modelo de nota explicativa sugerida pela CVM para a divulgação dos empreendimentos em construção.....	31
Quadro 7 : Cálculo do EBITDA CVM	32
Quadro 8 : Receita operacional líquida consolidada divulgada pela MRV Participações conforme orientação do IFRIC sobre o IFRS 15	46
Quadro 9 : Comparação da DRE	48
Quadro 10 : Cálculo do EBITIDA	49

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 : Opções para reconhecer receita pelo POC	15
Figura 2 : Divulgação MRV Engenharia e Participações S.A. : 31/12/2017	38
Figura 3: Divulgação MRV Engenharia e Participações S.A. : 31/12/2018	39
Figura 4 : Divulgação da Receita Operacional	43
Figura 5 : Divulgação qualitativa referente aos empreendimentos em construção	44
Figura 6 : Demonstração do Resultado do Exercício MRV Engenharia e Participações S.A. : 31/12/2018.....	47

Sumário

1	INTRODUÇÃO	9
1.1	Contexto e colocação do problema	9
1.2	Problema da pesquisa	10
1.3	Justificativa	10
1.4	Objetivos.....	11
1.4.1	Geral.....	11
1.4.2	Específicos	11
1.4.3	Delimitação	11
2	REFERENCIAL TEÓRICO	12
2.1	Contabilidade Internacional	12
2.2	Setor de Construção Civil	12
2.3	Pronunciamentos Contábeis.....	14
2.3.1	CPC 17 –Contratos de construção	14
2.3.2	CPC 30 –Receitas	16
2.3.3	CPC 47 –Receitas de contratos com o cliente.....	17
2.4	Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018	26
2.5	O indicador financeiro EBITDA	31
2.6	OUTRAS PESQUISAS REALIZADAS	32
3	METODOLOGIA DE PESQUISA	33
3.1	Tipo de pesquisa	34
3.2	Universo e amostra de estudo	34
3.3	Fontes de dados	35
3.4	Limitação do método.....	35
4	ESTUDO DE CASO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.....	35
4.1	Apresentação da Empresa	36
4.2	Demonstrações contábeis de 2017	36

4.3	Demonstrações Financeiras 2018	39
4.4	Aplicação do Pronunciamento do IFRIC para o reconhecimento da receita nas demonstrações financeiras da MRV Engenharia e Participações em 2018....	44
4.4.1	Reconhecimento da Receita	46
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	49
6	REFERÊNCIAS	51
7	ANEXOS.....	55
7.1	Anexo I – Divulgação realizada pela MRV Engenharia e Participações 31.12.2018.....	55

1 INTRODUÇÃO

1.1 Contexto e colocação do problema

Com os avanços tecnológicos e os efeitos da globalização, cada vez mais se torna possível as organizações atuarem em diferentes mercados ao redor do mundo. Nesse contexto, a tendência da elaboração de informações financeiras, baseadas nos padrões internacionais tem sido um ponto bastante abordado em diversos países, uma vez que aumenta a possibilidade de comparação de dados econômicos entre empresas de diferentes países. No Brasil essa discussão resultou na lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, pela qual se estabeleceu que a Comissão de Valores Imobiliários, deveria aprovar normas de acordo com as normas internacionais de contabilidade. A divulgação contábil no Brasil, passou a seguir o padrão do *International Accounting Standard Board*(IASB), que emite normas e pronunciamentos internacionais de Contabilidade, conhecidos como IFRS(*International Financial Reporting Standards*). Neste contexto, foi emitida pelo IASB em 2014 a norma conhecida como IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers issued*, a qual definiu os critérios para reconhecimento da receita com clientes a partir de janeiro de 2018.

A norma foi adaptada para o Brasil, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade, através do Pronunciamento CPC 47- “Receita de Contrato com o cliente”, pelo qual se revogou diversos pronunciamentos contábeis divulgados anteriormente, entre os quais se destacam CPC 17 – Contratos de Construção, CPC 30 – Receitas, ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário.

Os impactos da norma foram tema de discussão entre os diversos setores do mercado, podendo exemplificar uma reunião ocorrida em 2017 entre o Ibracon – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), sobre os impactos da implementação da nova norma de reconhecimento da receita, no setor de incorporação imobiliário do Brasil.

O setor de construção civil é um setor de grande importância na atividade econômica do Brasil. Segundo Walter Cover, presidente da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat), o setor emprega, considerando empregos formais, informais e indiretos, aproximadamente 13 milhões de pessoas, o que demonstra uma importância social e econômica do setor no Brasil.

Neste contexto, apesar da adoção da norma contábil, a CVM através da resolução CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as organizações do setor a manter o previsto no OCPC 04 para as demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2017, devido a entender que atual forma de contabilização, utilizada no Brasil é a mais correta. Além disso, o CPC realizou uma consulta formal ao IFRIC, órgão responsável por esclarecer dúvidas referentes às normas internacionais de contabilidade divulgadas, sobre o tema. O reconhecimento da receita nas empresas do setor imobiliário com a aplicação do IFRS 15.

Em nova atualização sobre a discussão, a CVM, através da Decisão do Colegiado 03/07/2018, elucidou a resposta do IFRIC, referente à consulta efetuada sobre o tema e divergiu do posicionamento do IFRIC, por considerar a forma de reconhecimento da receita no Brasil, para as empresas do setor de incorporação imobiliária a forma mais correta, considerando as especificidades do setor no país. Em complemento a decisão anterior, a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 em 12 de dezembro de 2018, com as orientações CVM para a divulgação das demonstrações financeiras, para o exercício de 2018, no qual manteve seu posicionamento em discordância ao IFRIC.

1.2 Problema da pesquisa

Quais são os impactos da aplicação do IFRS 15, nas empresas da atividade imobiliária no Brasil, nas demonstrações financeiras das companhias do setor de incorporação imobiliária e construção civil?

1.3 Justificativa

A adoção do IFRS 15 para as companhias do setor imobiliário tem sido alvo de grandes discussões entre diversos órgãos e empresas do setor. A posição contrária da CVM sobre a orientação do IFRIC para o reconhecimento da receita no ramo da incorporação imobiliária dos empreendimentos em construção é um elemento que demonstra a necessidade de um estudo maior sobre o tema.

1.4 Objetivos

Os objetivos são uma importante forma de demonstrar o foco de uma pesquisa. Esta pesquisa se divide em objetivos específicos e no objetivo geral.

1.4.1 Geral

O principal objetivo desta pesquisa é verificar os impactos da adoção norma IFRS 15 (CPC 47) no ramo de construção civil e incorporadoras.

1.4.2 Específicos

Os objetivos específicos desta pesquisa são:

- Demonstrar como o IFRS 15, modificou as demonstrações financeiras das companhias do setor de construção civil, através de um estudo de caso de uma companhia de capital aberto do setor;
- Entender o impacto nas demonstrações financeiras, das companhias, se for seguido o entendimento do IFRIC sobre o reconhecimento da receita dos imóveis em construção, através da análise das demonstrações financeiras de uma companhia do setor de construção civil.

1.4.3 Delimitação

Este trabalho foi desenvolvido com a finalidade de analisar o impacto da norma IFRS 15(CPC 47) nas empresas do ramo de construção civil do Brasil. Foram utilizadas algumas expressões-chave, que formam os materiais analisados. São elas: receita, CPC 47, CPC 17, CPC 30 , Contratos de construção , CVM , Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 , IFRIC , Reconhecimento de receita. O período analisado foi o ano de 2018.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Contabilidade Internacional

As normas internacionais de contabilidade, emitidas pelos IASB, foram elaboradas para possibilitar um padrão global de regras contábeis a serem seguidas, considerando a expansão da economia global (COUTINHO; SILVA, 2013, p. 2).

Scherrer (2015 ,p.97) discorre que, em virtude da adoção dos padrões internacionais pelo Brasil, os órgãos da contabilidade têm emitido orientações para regulamentar, os procedimentos adequados às atividades contábeis nos setores da economia no país.

No Brasil, a criação do CPC, em 2005, teve como objetivo definir um órgão responsável pela emissão de normas contábeis, tendo como base as normas emitidas internacionalmente, todavia somente em 2007, com a Lei 11.638/07 ocorreu a efetiva sinergia contábil, com as normas internacionais de contabilidade. (COUTINHO; SILVA, 2013, p. 2)

Através da emissão da instrução normativa da CVM n 457, em 2007, se determinou que as companhias brasileiras de capital aberto elaborassem demonstrações financeiras consolidadas, tendo como base as normas internacionais de contabilidade, no exercício de 2010, ocorreu o início efetivo da adoção de normas internacionais pelas companhias brasileiras. (COUTINHO; SILVA, 2013, p. 3)

Para Fagundes (2017,p. 23), a contabilidade internacional é uma forma de possibilitar a entrada de novos investidores no Brasil, uma vez que as normas internacionais possibilitam aplicar procedimentos semelhantes as práticas utilizadas na maior parte do mundo, aumentando a confiabilidade das informações e possibilitando uma comparabilidade com as empresas do mundo.

2.2 Setor de Construção Civil

O setor de construção civil se divide em diversos subsetores, em que as atividades são relacionadas, tendo grande importância para a sociedade brasileira. O fato de o exercício social ser superior a 12 meses, abrangendo mais de um

exercício social, leva as empresas a possuírem dificuldades com o princípio da Competência, uma vez que exige critérios diferenciados para o reconhecimento de receitas, custos e despesas. (COUTINHO; SILVA, 2013, p. 6)

De acordo com Nascimento (2007, p. 19):

O setor da construção civil distinguiu-se dos outros setores por possuir características peculiares e destaca-se pela forma diferenciada de contabilizar seus custos e receitas e por seu ciclo operacional normalmente durar mais de um ano. As empresas da construção civil têm um segmento representativo e uma grande importância na economia brasileira.

Fagundes (2017, p. 13) define a contabilidade de empresas de construção civil e incorporadoras como um campo com muitas especificações. Além disso, define a contabilidade em três tipos de operações principais:

Serviços especializados em construção, incorporações para a construção de edifícios e a construção civil para infraestrutura. (Fagundes, 2017, p.13)

A lei 4.591/64, em seu parágrafo 28, especifica o conceito de incorporação imobiliária como:

“[...] considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”

Fagundes (2017, p. 17) lista as atividades que são consideradas como construção civil no Brasil conforme demonstrado no Quadro 1:

Quadro 1 : Discriminação de Obras e Serviços de Construção Civil através do Cnae (Classificação Nacional de Atividades Econômicas)

Quadro 1 – Discriminação de Obras e Serviços de Construção Civil através do Cnae (Classificação Nacional de Atividades Econômicas)

CNAE	DISCRIMINAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL	TIPO
4120-4/00	Construção de edifícios	OBRA
4211-1/01	Construção de rodovias e ferrovias	OBRA
4211-1/02	Pintura para sinalização em pistas rodoviárias e aeroportos	SERVIÇOS
4212-0/00	Construção de obras de arte especiais	OBRA
4213-8/00	Obras de urbanização – ruas, praças e calçadas	OBRA
4221-9/01	Construção de barragens e represas para geração de energia elétrica	OBRA
4221-9/02	Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica	OBRA
4221-9/03	Manutenção de redes de distribuição de energia elétrica	SERVIÇOS
4221-9/04	Construção de estações e redes de telecomunicações	OBRA
4221-9/05	Manutenção de estações e redes de telecomunicações	SERVIÇOS
4222-7/01	Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas, exceto obras de irrigação	OBRA/ SERVIÇO
4222-7/02	Obras de Irrigação	SERVIÇOS
4223-5/00	Construção de redes de transportes por dutos, exceto para água e esgoto	OBRA
4291-0/00	Obras portuárias, marítimas e Fluviais.	OBRA/ SERVIÇO
4292-8/01	Montagem de Estruturas Metálicas	SERVIÇOS
4292-8/02	Obras de montagem industrial	SERVIÇOS
4299-5/01	Construção de instalações esportivas e recreativas	OBRA
4299-5/99	Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente	OBRA
4311-8/01	Demolição de edifícios e outras estruturas	OBRA
4311-8/02	Preparação de canteiro e limpeza de terreno	SERVIÇOS
4312-6/00	Perfurações e Sondagens	SERVIÇOS
4313-4/00	Obras de Terraplanagem	SERVIÇOS
4319-3/00	Serviços de Preparação de Terreno não especificadas anteriormente	SERVIÇOS
4321-5/00	Instalação e manutenção elétrica	SERVIÇOS
4322-3/01	Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás	SERVIÇOS
4322-3/02	Instalações e manutenção de sistemas centrais de ar condicionado, de ventilação e refrigeração	SERVIÇOS
4322-3/03	Instalações de sistema de prevenção contra incêndio	SERVIÇOS
4329-1/01	Instalações de painéis publicitários	SERVIÇOS

Fonte: Adaptado de Fagundes (2017, p 17)

2.3 Pronunciamentos Contábeis

Dentre as normas que regem a Contabilidade no Brasil, existem alguns Pronunciamentos contábeis que são específicos para qual deve ser o tratamento dado à receita.

2.3.1 CPC 17 –Contratos de construção

Uma das normas revogadas pelo CPC 47, o CPC 17, estabelecido em 2012, orienta o tratamento contábil referente aos contratos de construção aplicáveis nas demonstrações contábeis das entidades. Segundo o CPC 17 (2012), os contratos de construção se definem como contratos com o objetivo específico para a construção de ativos ou de uma combinação de ativos.

Conforme o CPC 17, em seu item 5, os contratos de construção podem ser divididos em :

- (a) contratos para a prestação de serviços que estejam diretamente relacionados com a construção do ativo; por exemplo, os relativos a serviços de arquitetos e de gestores de projetos; e

(b) contratos para a destruição ou restauração de ativos e de recuperação ambiental após a demolição ou retirada de ativos.

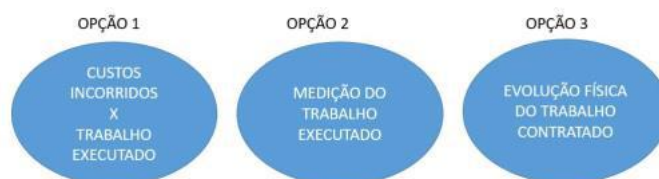
O contrato de construção é definido como um documento assinado entre a construtora e seus clientes para definir as cláusulas contratuais de execução dos seus serviços (FAGUNDES ,2017, p. 33).

Conforme o CPC 17(2012), a receita do contrato deve compreender o saldo inicial estabelecido no contrato, as variações no trabalho contratado, reivindicações e pagamentos por incentivos. Segundo o CPC 17, as receitas e os custos de um contrato devem ser reconhecidos através do estágio de execução da atividade contratada desde que seja possível estimar com confiabilidade quando ocorrerá a conclusão do contrato.

Falcão et al. (2014) define o Método da Porcentagem Completada (POC) como o método no qual as despesas e receitas são reconhecidos de acordo com a conclusão de um contrato, ou seja a receita do contrato é reconhecida conforme os custos do contrato são reconhecidos.

Fagundes (2017) afirma que o POC, apresenta três opções para ser utilizado como critério de reconhecimento da receita. A figura abaixo demonstra estas opções:

Figura 1 : Opções para reconhecer receita pelo POC



Fonte: Fagundes (2017, p.87)

Em seu item 23 o CPC 17, define sobre o momento em que a conclusão do contrato de construção pode ser estimada com confiabilidade:

No caso de contrato de preço fixo (*fixed price*), a conclusão do contrato de construção pode ser estimada com confiabilidade quando todas as condições seguintes estiverem satisfeitas:

(a) a receita do contrato puder ser mensurada com confiabilidade;

- (b) for provável que os benefícios econômicos associados ao contrato fluirão para a entidade;
- (c) tanto os custos para concluir o contrato quanto o estágio de execução (*stage of completion*) da atividade contratual puderem ser mensurados com confiabilidade, ao término do período de reporte; e
- (d) os custos atribuíveis ao contrato puderem ser claramente identificados e mensurados com confiabilidade de forma tal que os custos atuais incorridos possam ser comparados com estimativas anteriores.

2.3.2 CPC 30 –Receitas

Outra norma revogada com a implantação do CPC 47, o CPC 30, é um pronunciamento contábil, referente a receitas, sendo aplicável para as empresas do setor de incorporação imobiliária.

Falcão; et. al. (2014) discorrem que a informação contida no contrato e a interpretação feita pelo contador, são os principais fatores para determinar um contrato dentro do CPC 17 ou do CPC 30.

Conforme o item 7 deste pronunciamento, a receita se caracteriza como:

Receita é o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o período observado no curso das atividades ordinárias da entidade que resultam no aumento do seu patrimônio líquido, exceto os aumentos de patrimônio líquido relacionados às contribuições dos proprietários. (CPC 30, 2012)

A questão principal para a contabilização da receita, é determinar o momento em que a mesma deve ser reconhecida. A receita deve ser reconhecida, quando os benefícios econômicos futuros possam ser mensurados com confiança e os mesmos sejam prováveis de irem para a entidade (CPC 30,2012).

Conforme Mesquita (2017), o montante da receita deve ser a contraprestação realizada através de caixa ou equivalente de caixa recebido ou que ainda será recebido. Desta forma no momento que a companhia mensura sua receita com base no valor justo, deve reconhecer a receita.

Existem três tipos de receita detalhadas no pronunciamento: venda de bens, prestação de serviços e a receita com juros dividendos e royalties. É importante ressaltar que nesses três tipos de receita, dois critérios são aplicáveis para o reconhecimento: o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade e que

seja provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a entidade. (CPC 30, 2012, itens 14, 20, 29)

Além destes critérios, para a receita de prestação de serviços deve-se considerar que possa ser mensurado o estágio de execução da transação com confiabilidade ao final do período de reporte e que as despesas incorridas com a transação e as despesas ocorridas para a conclusão do serviço possam ser mensuradas com confiança. No caso da receita da venda de bens, deve-se considerar que a entidade não mantenha gestão contínua em grau semelhante à propriedade sobre os bens vendidos, a entidade que transferiu os riscos e benefícios mais significativos ao comprador sobre a propriedade dos bens e que como na receita de prestação de serviços, as despesas incorridas para a conclusão do serviço e da transação possam ser mensuradas com confiança. (CPC 30, 2012, itens 14, 20)

2.3.3 CPC 47 –Receitas de contratos com o cliente

Com a divulgação do IFRS 15, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis, atendendo a posição de convergência com as normas contábeis internacionais, divulgou em 22 de Dezembro de 2016 a sua norma sobre o reconhecimento da receita conhecida como CPC 47 – “Receita de Contrato com o cliente”. Esta nova norma revogou diversas normas contábeis divulgadas anteriormente pelo conselho entre as quais se destacam, o CPC 17 – Contratos de Construção e ICPC 02 – Contrato de Construção do setor Imobiliário.

2.3.3.1 Motivos da adoção da nova norma

Gelbcke, Santos ,et al.(2018) discorrem sobre os motivos da adoção do IFRS 15:

Dentre as principais razões para essa renovação está a observação de que a multiplicidade de normas, aliada à orientação limitada oferecida por elas em assuntos muito relevantes (como a contabilização de contratos de venda com múltiplos elementos), levou à aplicação incoerente das normas ao redor do mundo. Observou-se adicionalmente que a insuficiência de orientações tornava muito difícil a contabilização de receitas oriundas de

transações mais complexas, particularmente pelo fato de que as normas principais (IAS 11 e IAS 18) sequer tinham as exposições de motivos (ou bases para conclusão como se denominam nas IFRS). A ausência de um conjunto mais completo de orientações para a aplicação justificou também que muitos preparadores de demonstrações contábeis terminassem por aplicar requerimentos dos princípios contábeis geralmente aceitos nos EUA (IFRS Foundation, 2014), que eram excessivamente prescritivos (baseados em regras e não em princípios) e com orientações por segmentos de indústria que não necessariamente compartilhavam de uma base comum de princípios contábeis. (Gelbcke ,Santos ,et al. , 2018 , p.1606)

A EY (2014,p. 6) também discorre sobre os motivos para a adoção de uma nova norma única de receita :

Cientes das diversas questões envolvendo as regras existentes para reconhecimento de receitas segundo os princípios de contabilidade geralmente aceitos nos EUA (US GAAP) e as normas internacionais de contabilidade financeira (IFRS), os Comitês decidiram desenvolver uma norma de receita conjunta com o intuito de:

- Remover as inconsistências e deficiências percebidas nas normas existentes sobre reconhecimento de receitas;
- Fornecer uma estrutura mais robusta para abordar questões sobre reconhecimento de receitas;
- Aprimorar a comparabilidade das práticas de reconhecimento de receitas entre setores, entidades que operam nesses setores, jurisdições e mercados de capitais;
- Reduzir a complexidade da aplicação das regras de reconhecimento de receitas, reduzindo o volume de normas e interpretações sobre o assunto;
- Fornecer informações mais úteis para os usuários com base em novas exigências de divulgações.

A norma IFRS15 possibilita a redução da não comparabilidade entre as empresas internacionais e as empresas nacionais, além de eliminar as eventuais inconsistências devido aos diferentes critérios de contabilização da receita nos contratos de construção, devido aos aspectos das normas anteriores (DANI et.al., 2017, p. 12)

A orientação contábil facilita o reconhecimento da receita, uma vez que tanto a teoria quanto a norma estão em harmonia. Ao analisar o setor de construção civil, por exemplo, todas as dificuldades de mensuração são extintas pela nova norma.

Além disso, a norma permite uma prevenção de perdas, a como tratar o reconhecimento da receita. No caso do setor da construção civil, o índice de distratos é muito elevado, devido à economia instável. É necessário ter precaução com o reconhecimento da receita, para se certificar de que efetivamente seja concluída, contribuindo para a continuidade da empresa. (FAGUNDES, 2017, p.44).

A EY (2014,p.7), evidencia que as entidades necessitam exercer julgamento para considerar os termos dos contratos, incluindo circunstâncias e fatos ,como termos contratuais implícitos. As organizações necessitam aplicar de forma consistente a norma em contratos com características e circunstâncias semelhantes.

2.3.3.2 Etapas para o Reconhecimento da receita

O CPC 47 define os parâmetros para reconhecer e mensurar a receita nos contratos com os clientes. O modelo definido pela norma contábil define cinco passos que a companhia deve percorrer ao identificar reconhecer e mensurar as receitas que estejam no escopo da norma. É importante esclarecer que a divisão em cinco passos é um modelo didático adotado, uma vez que não necessariamente os passos sejam sequências para cada receita abordada, já que poderão ocorrer em paralelo, dependendo da situação. (GELBCKE et al., 2018, p.1615)

A nova norma estabelecida pelo CPC, definiu um modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, como demonstrado a seguir:

Quadro 2: Etapas para o reconhecimento da receita conforme o IFRS 15

Etapa 1	Identificar o(s) contrato(s) com o cliente
Etapa 2	Identificar as obrigações de desempenho previstas nos contratos
Etapa 3	Determinar o preço da transação
Etapa 4	Alocar o preço da transação às obrigações de desempenho

	previstas no contrato
Etapa 5	Reconhecer a receita quando cada uma das obrigações de desempenho é satisfeita

Fonte: Elaborado pelo autor

2.3.3.2.1 Identificar o contrato com o cliente

O CPC 47(2016) define no item 9 que a companhia deve registrar os efeitos de um contrato com o cliente, dentro das normas para este pronunciamento, se todos os critérios a seguir forem seguidos: as partes do contrato aprovarem o contrato, se comprometendo a cumprir as obrigações presentes no contrato, forem possíveis os direitos sobre cada parte do contrato em relação aos bens e serviços, a companhia consiga definir os termos de pagamento dos bens ou serviços a serem transferidos, o contrato deve possuir substância comercial e que seja provável que a companhia receba o valor que terá em troca do bem ou do serviço prestado.

Conforme o CPC 47(2016) o contrato é um acordo entre partes que direitos e obrigações a serem exigidas, porém o mesmo não existe se uma das partes tiver o direito incondicional de rescindir o acordo, sem qualquer compensação a outra parte.

Caso não seja identificado algum dos critérios acima, o contrato não é considerado, um contrato de receita, porém as entidades devem continuamente avaliar os critérios, ao longo do prazo de cada contrato, para ver se os critérios serão atendidos e por consequência estarão elencados no IFRS 15 (CPC 47,2017).

2.3.3.2.2 Identificar as obrigações de desempenho previstas no contrato

A norma exige que a entidade constata, na data quando o contrato for assinado, todos os bens e serviços prometidos no contrato, verificando se são obrigações de desempenho separadas (EY, 2014).

Conforme definido pelo CPC 47 (2016):

Na data de assinatura do contrato, a entidade avaliará os bens ou serviços prometidos no contrato com o cliente e identificará como uma obrigação de desempenho cada promessa de transferir para o cliente:

(a) um bem ou serviço (ou um conjunto de bens ou serviços) que seja distinto; ou

(b) uma série de bens ou serviços distintos que sejam substancialmente o mesmo e que tenham o mesmo padrão de transferência para o cliente (vide item 23).

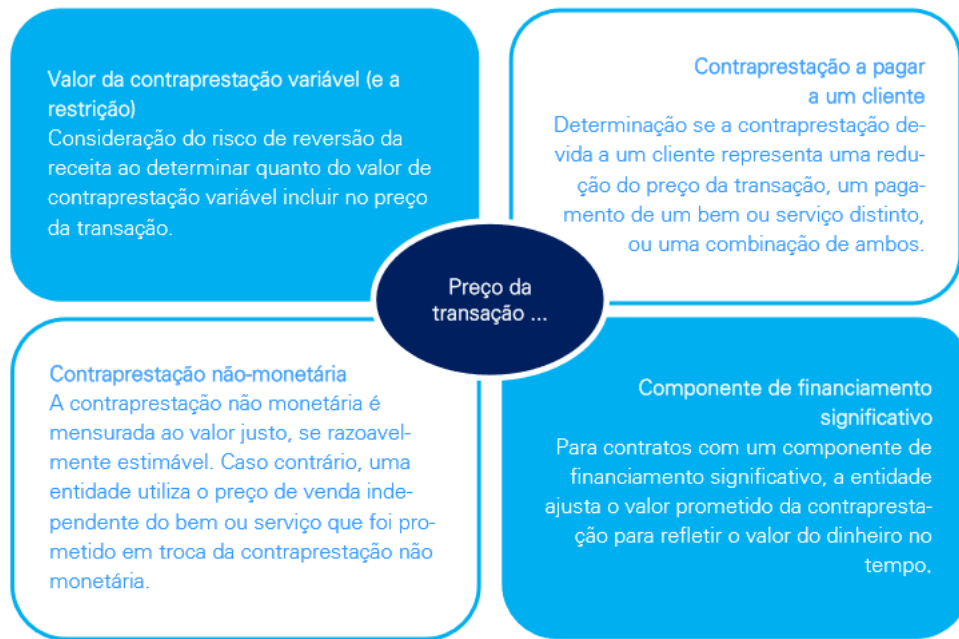
Um conjunto de bens ou serviços possui o mesmo critério de transferência para o cliente, desde que sejam atendidos os seguintes critérios: o mesmo método é utilizado para medir, como o trabalho executado pela companhia evolui até o momento, em que todas as obrigações de desempenho, para transferir o ativo ao cliente, são completas para cada bem ou serviço e se cada bem ou serviço, cumpre o critério, para ser definido como uma obrigação de desempenho, satisfeita com o tempo(CPC 47 , 2016).

2.3.3.2.3 Definir o preço da transação

O preço da transação reflete as expectativas da entidade sobre a contraprestação à qual ela terá direito de receber do cliente (EY, 2014, P.58).

Conforme a KPMG (2016), uma entidade deve considerar vários fatores ao determinar o preço de transação. O quadro abaixo demonstra esses fatores:

Quadro 3: Fatores a considerar para determinar preço de transação



Fonte: KPMG (2016, p. 14)

Ao determinar o preço da transação, o CPC 47 (2016) exige que a entidade considere os termos do contrato e as práticas de negócios usuais, sendo que a contraprestação definida no contrato pode incluir desde valores fixos a valores variáveis.

2.3.3.2.4 Alocar o preço da transação às obrigações de desempenho

Conforme o CPC 47(2016), é necessário que a companhia aloque cada obrigação de desempenho do contrato, ao preço de transação que reflita o montante a qual a entidade espera ter direito com a transferência dos bens ou serviços definidos no contrato.

As entidades geralmente alocam o preço de transação para cada obrigação de desempenho, tendo relação com o preço de venda individual, sendo este observado, nas vendas individuais do bem ou serviço para clientes que possuam similaridades. Nos casos em que o preço individual não for facilmente observável, as companhias devem utilizar os seguintes critérios para estimá-lo: avaliar o mercado estimando o preço que o cliente esteja disposto a pagar, prever os custos que se espera que sejam incorridos junto com a margem ou em casos especiais, diminuir os

do valor total registrado no contrato sobre a transação da soma dos valores de vendas de outros bens ou serviços(KPMG,2016, p.18).

2.3.3.2.5 Reconhecimento da receita conforme as obrigações de desempenho são atingidas

Gelbcke, et al.(2018) discorrem sobre o reconhecimento da receita para o CPC 47:

O pronunciamento CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente tem como princípio básico que a entidade deve reconhecer receitas para refletir a transferência de bens ou serviços prometidos a clientes no valor que reflita a contraprestação à qual a entidade espera receber em troca desses bens ou serviços.

[...] o reconhecimento de receitas é a expressão de extinção de uma obrigação, quer seja de uma só vez ou ao longo do tempo, daquela entidade fornecedora de bens e/ou serviços ao seu cliente.(GELBCKE; SANTOS ; et al., 2018, p.1608)

Conforme o CPC 47(2016), a companhia reconhece a receita, no momento em que satisfaz a obrigação de desempenho de transferir o bem ou serviço definido no contrato ao cliente, sendo que o ativo é considerado como transferido no momento em que o cliente possui o controle do ativo.

Conforme Fagundes (2017), a receita deve estar baseada em um nível confiável de transferência para o cliente, da responsabilidade sobre o bem ou serviço, desde que seja permitido mensura-los separadamente ou diferenciar os produtos a serem entregues. Sendo assim, sempre que for possível, as obrigações de desempenho devem ser avaliadas de forma separada.

O pronunciamento define, que a entidade deve avaliar o momento que cumpre a obrigação de *performance*, de transferir controle de um bem ou serviço, para o reconhecimento da receita no início do contrato. Uma companhia transfere o controle sobre um serviço ou um bem ao longo do tempo, quando algum dos critérios a seguir sejam cumpridos: o cliente obtém e usufrui os frutos fornecidos pelo desempenho da companhia conforme a mesma atua, a operação da companhia cria ou melhora um ativo da companhia conforme o mesmo é criado ou melhorado, a

performance da companhia não cria um ativo e a companhia não está criando um ativo que possui outro uso para a companhia, além de a mesma possuir um direito a pagamento pela *performance* concluída no período em que está se avaliando (CPC 47, 2016).

Quando a obrigação de desempenho do controle do ativo não atender os critérios anteriores, e a mesma não for concluída durante o tempo, a companhia deverá cumprir com a obrigação de *performance*, em um momento específico. O CPC 47 (2016) , define que além dos critérios mencionados, a companhia deve considerar os seguintes indicadores para conseguir definir se o controle foi transferido: a companhia possui um direito de receber um valor pelo ativo, o cliente é o titular legal do ativo, devendo considerar neste caso que o cliente possui todos os benefícios do ativo e a capacidade de restringir outras entidades de obterem acesso sobre estes frutos, além destes critérios, também deve-se considerar se a companhia transferiu a posse física do ativo ao cliente, o cliente aceitou o ativo e possui todos os riscos e benefícios da propriedade sobre o ativo

A KPMG (2016, p. 21) esclarece, conforme o quadro abaixo, as evidências para definir o controle de um ativo:

Quadro 4: Evidências para definir um controle de um bem ou serviço pelo cliente



Fonte: KPMG (2016, p. 21)

O reconhecimento da receita deve ser, desta forma, conforme as responsabilidades sobre os bens ou serviços são entregues ao cliente considerando tanto o momento em que o bem é entregue ou na finalização do serviço definido no contrato. (FAGUNDES;2017; p.41)

2.3.3.3 Divulgação da Receita

Conforme o item 114 do Pronunciamento CPC 47(2016), a receita deve ser desagregada com o objetivo de permitir avaliar como o valor a natureza, período e a incerteza para os fluxos de caixa se relacionam com o ambiente econômico. Além disso, o pronunciamento exige que as entidades divulguem como o período em que é reconhecida a conclusão da obrigação de *performance*, se relacionando com os pagamentos recebidos do contrato e como estes se relacionam com os ativos e passivos do contrato.

A companhia deve divulgar informações sobre as obrigações de desempenho existentes nos contratos com os clientes como em qual momento a companhia atinge as obrigações de desempenho, quais são os termos para pagamento do contrato, informações sobre os bens ou serviços que a companhia se comprometeu a transferir, obrigações de devolução ou de restituição como também garantias e outras obrigações relacionadas. A companhia deve demonstrar, qual o saldo correspondente ao preço de transação alocado as obrigações de desempenho que não foram totalmente concluídas, até o período do relatório contábil, como também, o momento que a companhia planeja reconhecer a receita neste caso, utilizando informações qualitativa e quantitativa (CPC 47, 2016).

Conforme o CPC 47(2016), quando as obrigações de *performance* para transferir um bem ou serviço forem cumpridas, no decorrer do tempo, a companhia deve divulgar, quais os métodos que foram utilizados para reconhecer as receitas como também, o motivo para que o método utilizado forneça uma descrição mais fidedigna da transferência de bens ou serviços. No caso em que a obrigação de desempenho for atendida em um momento específico, a companhia deve demonstrar o critério que foi definido para avaliar que o cliente possui o controle sobre os serviços prestados ou bens definidos no contato.

Além disso, o CPC 47 (2016) define outras divulgações necessárias pela entidade:

A entidade deve divulgar informações sobre métodos, informações e premissas utilizados para todas as alíneas seguintes:

(a) determinar o preço da transação, o que inclui, entre outras coisas, estimar a contraprestação variável, ajustar a contraprestação para refletir os

efeitos do valor do dinheiro no tempo e mensurar a contraprestação não monetária;

(b) avaliar se a estimativa de contraprestação variável é restrita;

(c) alocar o preço da transação, incluindo estimar preços de venda individuais de bens ou serviços prometidos e alocar descontos e contraprestação variável à parte específica do contrato (se aplicável); e

(d) mensurar obrigações de devolução, de restituição e de outras obrigações similares. (CPC 47 ,2016, p. 26)

2.3.3.4 Custos do contrato

A companhia deve reconhecer como ativo os custos incrementais para obter um contrato, desde que a companhia espere recuperar estes custos. Os custos que não estiverem dentro de outro pronunciamento contábil, devem ser reconhecidos como ativo, a partir dos custos incorridos para cumprir o contrato, desde que atendam alguns critérios como: os custos possuírem relação direta com o contrato, espera-se que os custos sejam recuperados e aumentem os recursos que a entidade utilizará para atingir a obrigação de desempenho (CPC 47, 2016, p. 19-20).

Conforme a KPMG (2016, p 26) os custos que se referem diretamente ao contrato são: mão-de-obra direta, materiais diretos, alocações de custos que se referem diretamente ao contrato, custos que sejam facilmente cobrados do cliente, de acordo com o contrato e outros custos que existam apenas porque a companhia realizou o contrato.

2.4 Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018

Divulgado em 12 de dezembro de 2018, a Comissão de Valores Imobiliários emitiu um comunicado oficial sobre sua orientação, para a elaboração das demonstrações financeiras para o exercício social, encerrado em 31 de dezembro de 2018 sobre o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, visando definir o critério adotado para as companhias de capital aberta do setor de incorporação imobiliária do Brasil.

O pronunciamento estabelece quatro contratos que a orientação se aplica para ser seguida: Contrato “Minha Casa Minha Vida”, Contrato de Compra e Venda de imóvel financiado na planta, Contrato de Compra e Venda financiado por um banco privado, após conclusão de um projeto, além do Contrato de Compra e Venda financiado pela incorporadora após a conclusão do projeto.(CVM, 2018, p.2 - 4).

Conforme a CVM (2018), o Contrato “Minha Casa Minha Vida” é o contrato no qual a companhia imobiliária é contratada para realizar a construção de unidades mobiliárias para indivíduos com baixa renda. O contrato é assinado com o governo brasileiro, através de suas instituições bancárias, a qual realiza pagamentos do conforme a evolução física da obra. O risco de crédito sobre o mutuário é das instituições financeiras, uma vez que a incorporadora é apenas a executora dos projetos, cuja responsabilidade é dos bancos governamentais. (CVM, 2018, p.2)

O Contrato de compra e venda de imóvel financiado na planta, é um contrato em que o cliente financia uma parte menor, enquanto uma instituição financeira é responsável pelo restante do financiamento. O montante financiado pelo cliente é realizado por contrato entre o cliente e a incorporadora, enquanto que a outra parte financiada é realizada através de contrato entre o cliente com a instituição financeira. A liberação dos saldos financiados ocorre mediante Relatório de Acompanhamento do Empreendimento aprovado pelo setor de engenharia da instituição bancária. Durante assinatura do contrato de financiamento com a instituição financeira, o imóvel passa a ter a titularidade do cliente com alienação fiduciária da instituição bancária. (CVM,2018, p.2)

O quadro abaixo demonstra o resumo deste tipo de contrato:

Quadro 5: Resumo das principais informações do Contrato de compra e venda de imóvel financiado na planta

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador e Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Fonte: Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 (2018, p. 03)

Conforme a CVM (2018), o Contrato de Compra e Venda por um banco privado, após conclusão de um projeto, é o acordo em que a incorporadora financia o mutuário do empreendimento com recursos de instituições bancárias. Durante a construção do imóvel, o mutuário assina um acordo em que se compromete a pagar trinta por cento do valor do imóvel, para a companhia incorporadora, o restante do saldo da unidade imobiliária, deve ser quitado após a conclusão do projeto. Durante a fase de construção, o risco de crédito é da incorporadora, sendo que o cliente possui o risco de mercado a partir da venda. O Contrato de Compra e Venda financiado pela incorporadora, após a conclusão do projeto possui características similares ao contrato descrito anteriormente, sendo a diferença o saldo que o cliente deve pagar a incorporada, o qual é financiado pela própria incorporadora.

A CVM (2018) define os principais assuntos sobre o CPCP47 (IFRS15) para as transações de vendas de unidades imobiliárias não concluídas pelas empresas de capital aberto no Brasil como sendo: o foco no contrato, o monitoramento dos contratos, a existência de controles internos de qualidade nas companhias, uma

informação de qualidade e a realização de ajustes tempestivos. A adoção do reconhecimento da receita através do POC ou no momento específico do tempo após a entrega das chaves do empreendimento ao cliente dependerá da avaliação das análises dos contratos considerando os assuntos descritos (CVM,2018).

A CVM (2018) discorre sobre o método do POC para reconhecimento da receita:

A adoção do método de reconhecimento de receita denominado POC, utilizado, por consequência, para medição de desempenho do negócio e/ou unidades do negócio periodicamente, tem por implicação a necessidade imperativa da existência e pleno funcionamento de sistemas robustos de controles internos, automatização da contabilidade, recrutamento de pessoal qualificado, treinamento e conscientização de pessoal, desenvolvimento e atualização de manuais de políticas e procedimentos, dentre outras medidas necessárias para a adequada medição do desempenho.(CVM,2018, p. 8)

A CVM (2018) afirma que o método POC, para reconhecimento da receita realiza a quebra de assimetrias informacionais, além de gerar uma contabilidade mais sofisticada e com melhor qualidade, uma vez que as informações sobre o projeto imobiliário são divulgadas a cada trimestre e a cada ano, enquanto o método de reconhecimento de receita, após a entrega das chaves do empreendimento, ocasiona em assimetrias informacionais, pois o sucesso de um projeto somente é revelado quando o projeto termina.

A principal condição para a adoção do POC, o qual está previsto no CPC 47(IFRS 15), como método de reconhecimento da receita é uma estrutura de controles internos de qualidade, que apresente uma informação fidedigna (CVM, 2018, p.9).

Além disso, a CVM (2018), entende que a estrutura de controles, deve se submeter à análise dos auditores independentes, com o objetivo de avaliar a estrutura de controles e emitir um relatório para a Administração.

A política contábil adotada pela companhia, para reconhecimento da receita tem que especificar as regras, práticas, convenções e princípios que serão utilizados para elaborar e apresentar as demonstrações contábeis de uma companhia (CVM, 2018, p.14).

A CVM discorre sobre o início do processo de reconhecimento da receita no CPC 47:

Ressalta-se que o início do processo de reconhecimento da receita dos contratos aqui tratados deve ser aplicado consistentemente por todas as companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária e estar vinculado ao progresso físico da obra, geralmente mensurado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado do empreendimento, e na consequente satisfação da obrigação de *performance* (adoção do POC). Esse entendimento é endereçado aos contratos que observarem todas as condicionantes impostas pelo CPC 47 (IFRS 15), destacadamente àquele referente à segurança quanto à entrada de fluxo de caixa para a entidade[...] (CVM,2018,p.15)

Conforme a CVM(2018),é necessário a companhia realizar ajustes contábeis preditivos, devendo avaliar continuamente os contratos com clientes, para identificar possíveis incertezas, quanto a entrada de fluxos de caixa futuros para entidade, sendo os ajustes registrados como “Provisão para distratos”.

É necessário que as demonstrações financeiras contenham nas notas explicativas, as informações mínimas sobre os contratos celebrados para reconhecer a receita como informações adicionais necessárias pela administração para elaborar a demonstração financeira. (CMV, 2018, p.18)

O Quadro 6 apresenta um modelo de nota explicativa a ser divulgado pelas companhias do setor mobiliário, conforme orientação da CVM:

Quadro 6 : Modelo de nota explicativa sugerida pela CVM para a divulgação dos empreendimentos em construção

Empreendimentos em Construção - informações mínimas	Acumulado
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	
<u>Empreendimentos em construção:</u>	
(a) Receita de Vendas Contratadas	xxxx
(b) Receita de Vendas Apropriadas <u>Líquidas</u>	
Receita de Vendas Apropriadas	xxx
Distratos - <u>receitas estornadas</u>	(xxx)
Total	xxx
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	xxxx
(ii) Receita Indenização por distratos	xxxx
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9)	xxxx
(iv) Provisão para Distratos (Passivo)	
Ajuste em Receitas Apropriadas	xxx
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(xxx)
Receita Indenização por distratos	(xxx)
Ajuste em Adiantamento de Clientes	xxx
Total	xxxx
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas	
<u>Empreendimentos em construção:</u>	
(a) <u>Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</u>	xxxx
Custo Incorrido <u>Líquido</u>	
(b) Custos de construção Incorridos	(xxx)
Encargos financeiros Apropriados	(xxx)
(c) Distratos - <u>custos de construção</u>	xxx
Distratos - <u>encargos financeiros</u>	xxx
Total	(xxx)
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	xxxx
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	%
(vi) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	
<u>Empreendimentos em construção:</u>	
(a) <u>Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</u>	xxxx
Custo Incorrido <u>Líquido</u>	
(b) Custos de construção Incorridos	(xxx)
Encargos financeiros Apropriados	(xxx)
Unidades Vendidas	xxx
Total	(xxx)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	xxxx

Fonte: Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 (2018, p.19)

2.5 O indicador financeiro EBITDA

Os indivíduos que se utilizam das demonstrações contábeis precisam, no atual ambiente globalizado, de informações que possibilitem informações fidedignas e transparentes das informações financeiras e operacionais das companhias. Os analistas de mercado utilizam muito a análise de índices financeiros, para observar estas informações (Motta, 2018, p. 25).

A KPMG (2016) define que, com o IFRS 15, o reconhecimento da receita pode ocorrer de forma mais rápida ou causar o diferimento da receita principalmente nas transações com maior complexidade, o que afetaria os principais indicadores financeiros.

Um dos indicadores financeiros muito utilizado na tomada de decisão das companhias é o EBITDA, uma vez que é muito utilizado para realizar a comparação entre companhias.

O EBITDA é um indicador financeiro decorrente da necessidade de os credores de uma companhia compreenderem se a mesma consegue gerar um aumento de caixa em suas atividades, independentemente de como o negócio é financiado. Além disso, este indicador permite que as informações de diferentes companhias possam ser comparadas, como também determinar as empresas com maior competência dentro de um mercado (COHEN,2010.).

Conforme a CVM (2006) o EBITDA é calculado conforme o quadro apresentado abaixo:

Quadro 7 : Cálculo do EBITDA CVM

Lucro operacional
(+) despesas financeiras
(+) depreciação
(+/-) amortização de ágio ou deságio
(+) outras amortizações
(-) despesas não recorrentes
(=) Lucro antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações – Lajida (Ebitda)

Fonte: CVM (2006)

2.6 OUTRAS PESQUISAS REALIZADAS

Desde a sua publicação, alguns estudos tem sido desenvolvidos sobre o IFRS 15, especialmente sobre o seu impacto para as companhias. Visando enriquecer a pesquisa, foram analisados alguns trabalhos sobre o tema do impacto do IFRS 15.

Souza, Souza e Dalfior (2015) elaboraram uma pesquisa sobre os impactos do IFRS 15 nas demonstrações financeiras das companhias, observando que a

norma possibilitará a comparabilidade entre os diversos setores da economia, além de concluir, que alguns setores serão mais impactados que outros com a norma.

Dani et.al. (2017) buscou estudar a relação entre a qualidade da informação contábil, com a adoção antecipada do IFRS 15 nas empresas de construção civil, se baseando nos dados trimestrais de 2013 a 2015, de 23 empresas do setor de construção civil, concluindo que adoção antecipada de informações da receita nos contratos de construções, possui relevância para o mercado de capitais.

Mesquita (2017) realizou um estudo de caso, sobre os impactos da mensuração e reconhecimento de receita em uma empresa do setor de construção civil, tendo concluído que a nova norma não provocou mudanças na mensuração das receitas.

Fagundes (2017) buscou realizar um estudo comparativo sobre as mudanças que o IFRS traria nas empresas de construção civil e incorporadoras, apontando que as empresas terão de se adequar de formas diferentes em diferentes departamentos, uma vez que a norma afeta diversas áreas da empresa. Além disso, concluiu que as empresas de incorporação imobiliária teriam de mudar seu critério de reconhecimento da receita, uma vez que o reconhecimento desta somente deve ser realizado, quando a construtora transfere a responsabilidade do bem para o cliente, ou seja, quando entrega o apartamento ao cliente após a conclusão da obra.

Correa e Martins (2018) realizaram um estudo sobre o impacto da adoção do IFRS 15 em companhias de construção civil e telecomunicações listadas na bolsa de valores do Brasil, através da análise das demonstrações financeiras do ano de 2017, apontando que enquanto o setor de telecomunicações realizou divulgações dos impactos referentes ao IFRS 15, nenhuma empresa estudada do setor de construção, realizou alguma divulgação sobre o tema, concluindo que essas empresas apresentarão dificuldades para se adaptar a nova norma.

Motta (2018) analisou o as percepções dos auditores independentes sobre o IFRS 15 e o reflexo da norma para as demonstrações financeiras. As empresas analisadas cumpriram a divulgação exigida pela norma em conformidade com a percepção dos auditores sobre a divulgação necessária.

3 METODOLOGIA DE PESQUISA

Para desenvolver esta pesquisa, a metodologia utilizada é relacionada aos procedimentos, objetivos e a forma como os problemas são abordados. Após isso, serão apresentadas informações sobre os instrumentos e o processo de análise dos dados como a limitação do método.

3.1 Tipo de pesquisa

Esta pesquisa caracteriza-se por ser descritiva, com caráter exploratório. A pesquisa analisa as normas contábeis divulgadas para o reconhecimento da receita, como também os pronunciamentos.

A pesquisa documental se utiliza de fontes diversificadas como: tabelas, estatísticas, jornais, revistas, relatórios, documentos oficiais, cartas e relatório de empresas, etc. (apud GERHARDT e SILVEIRA, 2009, p.37)

Os documentos analisados por esta pesquisa abrangem pronunciamentos contábeis referentes à receita e declarações da CVM, para divulgar as demonstrações financeiras e outros assuntos contábeis referentes ao IFRS 15. A pesquisa analisou demonstrações financeiras de uma companhia do setor de construção civil, a MRV Engenharia e Participações no ano de 2017, ano anterior a entrada em vigor do IFRS 15 para as companhias do setor e 2018, ano que a norma entrou em vigor.

A análise qualitativa das informações, permitiram averiguar quais foram as mudanças que o IFRS 15 gerou nas demonstrações contábeis da companhia, e se a mesma atendeu os critérios exigidos pela norma em conjunto com as informações divulgadas em complemento pela CVM.

A análise quantitativa, possibilitou identificar quais seriam os impactos nos números das demonstrações contábeis, se fosse aplicada a orientação do IFRIC para o reconhecimento da receita de imóveis em construção.

3.2 Universo e amostra de estudo

O universo que a pesquisa se refere, são todas as companhias de capital aberto no Brasil do setor de construção civil. A amostra selecionada foi uma empresa, a MRV Engenharia e Participações S.A.

3.3 Fontes de dados

As fontes de dados foram coletados, através de uma pesquisa bibliográfica das normas e pronunciamentos divulgados sobre o IFRS 15. A pesquisa também realizou a análise de outros trabalhos sobre o tema buscando entender quais foram os impactos identificados da aplicação do IFRS 15, em outras companhias e buscando identificar se os impactos identificados em outras pesquisas, seriam aplicáveis para as demonstrações financeiras da MRV Engenharia e Participações S.A.

3.4 Limitação do método

O estudo limitou-se a analisar o impacto do IFRS 15 em uma companhia do setor de construção civil. O estudo se limitou a analisar as informações quantitativas, ou seja, o efeito da decisão do IFRIC, conforme o consolidado da companhia, uma vez que não foram divulgadas informações referentes às receitas reconhecidas de empreendimentos em construção para o resultado individual da companhia. Além disso, o estudo se restringiu ao reconhecimento da receita, uma vez que a orientação do IFRIC se limitou a este assunto, não analisando possíveis alterações em outras políticas contábeis, que a orientação poderia gerar em virtude da adoção da orientação do IFRIC.

4 ESTUDO DE CASO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Em conformidade ao conceito do IFRS 15, este trabalho busca verificar quais são os impactos da adoção norma IFRS 15(CPC 47) no ramo de construção civil e incorporadoras. O trabalho utilizou como base as demonstrações financeiras da MRV Engenharia e Participações S.A., no ano de 2017 e 2018, respectivamente, o ano anterior a vigência da norma e o ano em que a norma entrou em vigor para as empresas do setor.

4.1 Apresentação da Empresa

A MRV Engenharia e Participação S.A. caracteriza-se por ser uma das maiores empresas no ramo da construção civil no Brasil. A companhia é uma sociedade de capital aberto, presente na bolsa de valores brasileira, desta forma, a mesma é uma entidade regulada pela CVM. A empresa está presente no mercado imobiliário desde 1979, oferecendo casas e apartamentos em 155 cidades do Brasil (MRV,2019).

Em relação às demonstrações financeiras aplicadas ao ano de 2018, conforme divulgado, foi utilizado o pronunciamento técnico da CMV Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, o qual orienta a divulgação das demonstrações contábeis das empresas de incorporação no exercício de 2018.

A entidade divulgou nas notas explicativas as suas principais políticas contábeis, dentre as quais consta o critério para reconhecimento da receita. A Sociedade adotou para o exercício de 2018 o CPC 47, além do Ofício Circular CVM/SNC /SEP nº 02/2018.

4.2 Demonstrações contábeis de 2017

É importante observar à divulgação anterior a adoção do CPC 47, nas demonstrações financeiras anuais da companhia. Conforme orientação da CVM (2018), mesmo sendo uma possibilidade prevista pelo IFRS, a adoção antecipada de normas contábeis é um procedimento vedado pela CVM de normas que ainda não sejam vigentes. O CPC 23 (2009) que orienta sobre políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação sobre erros, exige que sejam feitas algumas divulgações quando um pronunciamento emitido ainda não possuir aplicação obrigatória:

30. Quando a entidade não adotar antecipadamente novo Pronunciamento, Interpretação ou Orientação já emitido, mas ainda não com aplicação obrigatória, a entidade deve divulgar:

(a) tal fato; e

(b) informação disponível ou razoavelmente estimável que seja relevante para avaliar o possível impacto da aplicação do novo Pronunciamento, Interpretação ou Orientação nas demonstrações contábeis da entidade no período da aplicação inicial.

31. Ao cumprir o item 30, a entidade deve proceder à divulgação:

- (a) do título do novo Pronunciamento, Interpretação ou Orientação;
- (b) da natureza da mudança ou das mudanças iminentes na política contábil;
- (c) da data em que é exigida a aplicação do Pronunciamento, Interpretação, ou Orientação;
- (d) da data em que ela planeja aplicar inicialmente o Pronunciamento, Interpretação ou Orientação; e
- (e) da avaliação do impacto que se espera que a aplicação inicial do Pronunciamento, Interpretação ou Orientação tenha nas demonstrações contábeis da entidade ou, se esse impacto não for conhecido ou razoavelmente estimável, da explicação acerca dessa impossibilidade. (CPC 29, 2006)

Dentro deste contexto, a MRV Engenharia e Participações S.A. realizou a divulgação nas suas demonstrações financeiras, sobre o novo pronunciamento contábil na nota explicativa 3 “Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas”, informando que pretende adotar a partir da vigência da norma. A figura 2 demonstra a divulgação elaborada no ano anterior a aplicabilidade da norma:

Figura 2 : Divulgação MRV Engenharia e Participações S.A. : 31/12/2017

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, são abaixo apresentadas. O Grupo pretende adotar essas normas quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC	Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 15	CPC 47	Receitas de contratos com clientes	Períodos anuais a partir de
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	Períodos anuais a partir de
IFRIC 23	-	Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	1º de janeiro de 2019

CPC 47 (IFRS 15)

Em novembro de 2016, o “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) foi emitido pelo CPC. Este pronunciamento estabelece novos critérios sobre aspectos relacionados à receita, incluindo a identificação de uma obrigação de performance e momento de reconhecimento de receita baseado na transferência do controle de um bem ou serviço. Uma entidade avalia o atendimento de determinados critérios estabelecidos nesse pronunciamento para avaliar se o reconhecimento da receita deve ocorrer em um momento específico ou ao longo do tempo, quando a entidade satisfizer às obrigações de performance. Desde então, há intensa discussão quanto ao tratamento contábil da referida norma para o ambiente econômico e legal Brasileiro referente setor de incorporação imobiliária.

Em 2017, o CPC formulou consulta ao Comitê de Interpretações do IASB – IFRS IC, sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo para determinados contratos do ambiente brasileiro. Após uma avaliação tentativa ao tema, o IFRS IC possui agendado a finalização do tema em sua reunião de março de 2018.

A área técnica da CVM, mediante Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, o Grupo aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação do CPC 47 sobre suas demonstrações financeiras.

Fonte: Demonstrações Financeiras, MRV Engenharia e Participações S.A. (2017,p. 28)

No caso da MRV, o novo pronunciamento contábil foi divulgado parcialmente, conforme definido pelo CPC 23 (2009), que define as divulgações mínimas exigidas sobre um pronunciamento, já emitido, porém ainda não obrigatório.

A companhia não divulgou os possíveis impactos da nova norma, uma vez que a mesma seguiu a orientação da CVM Ofício-Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018 (2018), que determina para as companhias do setor de incorporação imobiliária, manter a orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras para o período.

A área técnica da CVM justificou ter realizado uma consulta com o IASB no período sobre a aplicação do IFRS 15 nas empresas do ramo de setor imobiliário,

não recebendo a resposta no momento da orientação. Sendo assim, a CVM orientou pela norma antiga, para as demonstrações contábeis deste período as empresas do setor de construção civil. Ressalta-se que a mesma divulgação foi realizada pela companhia, nas demonstrações financeiras intermediárias trimestrais.

Apesar de o CPC 47 ser aplicável para todas as entidades, a partir de 1 de janeiro de 2018, a empresa adotou-o apenas, nas demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2018.

4.3 Demonstrações Financeiras 2018

Ao analisar as demonstrações financeiras da MRV Engenharia e Participações S.A. referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, nota-se que a principal modificação observada com a adoção do CPC 47, encontra-se na nota de “Principais políticas contábeis”, a qual descreve as informações da companhia referentes ao CPC 47. A imagem abaixo demonstra a divulgação adotada:

Figura 3: Divulgação MRV Engenharia e Participações S.A. : 31/12/2018

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao

longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora
- (ii) Financiamento bancário
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 90% dos contratos celebrados foram na modalidade de "financiamento na planta", 8% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica "despesas antecipadas" e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente classificados em duas modalidades: contratos "convencionais" e contratos de "venda garantida". Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir do momento de assinatura do contrato de financiamento bancário (momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato).

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

Fonte :Demonstrações Financeiras, MRV Engenharia e Participações S.A(2018, p. 14 - 17)

Observa-se que a entidade divulgou conforme exigido pelo CPC 47 (2016), as informações referentes aos contratos que possui com os clientes como as características e as garantias, além da identificação das partes. A companhia afirmou que a nova norma, além da orientação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP n 02/2018 não trouxe efeitos relevantes para a companhia.

A empresa divulgou, os critérios para reconhecimento dos efeitos do contrato e também, como as etapas que determinam a receita descritos no CPC 47, são atendidas, de acordo com a operação da companhia.

Divulgou-se também, o critério que determina o preço da transação, se a contraprestação do bem possui alguma restrição e como foi alocado o preço da transação, atendendo o item 126 do CPC 47. É importante salientar que a companhia divulgou os critérios para reconhecimento dos custos incrementais do

contrato, sendo os mesmos registrados como despesas antecipadas.

Atendendo o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, a companhia divulgou os critérios que utiliza para reconhecer a receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, utilizando como base para o reconhecimento o método POC. Também foi divulgado como são tratadas as informações referentes a distratos, constituindo-se provisões para os mesmos quando identifica-se a existência de risco na entrada de caixa da companhia.

Complementando as divulgações exigidas pelo CPC 47, a figura abaixo demonstra a divulgação, realizada pela companhia, para a receita operacional :

Figura 4 : Divulgação da Receita Operacional

22. Receita operacional líquida				
A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:				
	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	3.163.535	2.867.190	6.421.583	5.831.837
Unidades imobiliárias permutadas	26.260	38.279	41.165	91.211
Distratos	(370.881)	(550.204)	(845.771)	(977.956)
Provisão para risco de crédito	(48.702)	(54.257)	(87.368)	(84.587)
Receitas de serviços de construção	-	-	7.700	3.797
	2.770.212	2.301.008	5.537.309	4.864.302
Impostos sobre as vendas	(57.961)	(47.497)	(118.314)	(104.414)
Receita operacional líquida	2.712.251	2.253.511	5.418.995	4.759.888
Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são como segue:				
	Consolidado		2018	2017
Receita líquida proveniente de unidades em construção			5.044.964	4.348.472
Custos dos imóveis vendidos em construção			(3.308.305)	(2.733.406)
Lucros reconhecidos			1.736.659	1.615.066
Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são de R\$172.213 e R\$218.361, respectivamente.				
Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).				
O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda está descrito nas notas 2.2 (a) e 6.				

Fonte :Demonstrações Financeiras, MRV Engenharia e Participações S.A (2018, p. 64)

É importante observar, que conforme divulgado na figura 4 e complementado pela figura 3, a entidade cumpriu o critério definido no CPC e pela orientação da CVM, Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, foram divulgadas separadamente as receitas que a companhia possui, pelo tipo de bem que esta sendo construído pela entidade.

A Entidade também divulgou, nas demonstrações financeiras, informações mais detalhadas sobre os empreendimentos em construção, conforme figura abaixo:

Figura 5 : Divulgação qualitativa referente aos empreendimentos em construção

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos		
Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.		
	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	27.069.490	44.121.314
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(25.838.709)	(41.935.080)
Distratos - receitas estornadas	5.702	9.881
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(25.833.007)	(41.925.199)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.236.483	2.196.115
(ii) Receita de indenização por distratos	58	105 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	6.205	10.595 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	5.702	9.881
Ajustes em contas a receber de clientes	(5.414)	(9.358)
Receita indenização por distratos	(58)	(105)
Passivo - devolução por distrato	230	418
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	9.176.454	16.104.779
Custo incorrido:		
Custos de construção	(8.452.140)	(14.826.180)
Distratos - custos de construção	2.914	5.115
(b) Custo incorrido líquido	(8.449.226)	(14.821.065)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	727.228	1.283.714
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	2.239.405	4.049.813
(b) Custo incorrido	(1.058.844)	(2.078.461)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	1.180.561	1.971.352
(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.		
(**) Não considera encargos financeiros.		

Fonte :Demonstrações Financeiras, MRV Engenharia e Participações S.A (2018, p. 95)

A companhia atendeu o Ofício Circular CVM/SNC/SEP n 02/2018, para divulgar informações qualitativas, nas notas explicativas sobre unidades imobiliárias em construção,tendo inclusive utilizado o modelo de nota explicativa sugerido pelo pronunciamento técnico da CVM.

Sendo assim, ao realizar uma comparação entre as demonstrações contábeis de 2018 e 2017 da MRV Engenharia e Participações S.A.,é possível concluir que o IFRS 15, ocasionou mudanças nas notas explicativas da companhia, tendo inclusive ocasionado a divulgação de uma nota explicativa específica para os contratos em unidades imobiliárias não concluídas como representado pela figura 5.

4.4 Aplicação do Pronunciamento do IFRIC para o reconhecimento da receita nas demonstrações financeiras da MRV Engenharia e Participações em 2018.

O CPC, realizou uma consulta ao IFRIC sobre a manutenção do reconhecimento da receita ao longo do tempo para as unidades imobiliárias em construção, prática definida pelo pronunciamento contábil substituído pelo CPC 47, CPC 17 – Contratos de construção. Conforme a CVM (2018), replicou a resposta emitida pelo IFRIC sobre o tema:

- (i) A receita decorrente do compromisso de compra e venda firmado com promitente comprador não pode ser reconhecida ao longo do tempo com base no critério estabelecido no § 35 (b) do Pronunciamento Técnico CPC nº 47 (IFRS 15), uma vez que faltam evidências de que o adquirente tenha o controle sobre ativo em construção;
- (ii) Aludida receita também não pode ser reconhecida ao longo do tempo com base no critério estabelecido no § 35 (c) do Pronunciamento Técnico CPC nº 47, uma vez que, na hipótese de rescisão do compromisso em virtude da impossibilidade total de o promitente satisfazer a sua obrigação pecuniária, faltaria à entidade o direito de exigir o recebimento de compensação financeira em montante equivalente aos serviços já executados.(CVM, 2018)

Conforme a resposta do IFRIC, o método POC não poderia ser utilizado para reconhecer a receita nas unidades imobiliária não concluídas,devendo ser realizado em momento específico no tempo. A CVM (2018) em resposta a este questionamento, divulgou a decisão do colegiado de 03/07/2018, na qual discordou da decisão do IFRIC, por entender que a mesma não reflete a realidade do contexto da incorporação imobiliária no Brasil e definiu critérios para a utilização do método da porcentagem completa, como reconhecimento de receita nas unidades imobiliárias em construção.Complementarmente,a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018,no qual explica melhor seu posicionamento e define orientações para as divulgações da companhias imobiliárias de capital aberto no Brasil realizarem ou não o reconhecimento da receita em unidades imobiliárias em construção.

Conforme visto,a MRV Engenharia e Participações S.A realizou a divulgação da receita tendo como base o CPC 47 e o Ofício Circular CVM/SNC/SEP n 02/2018, nas demonstrações financeiras.

4.4.1 Reconhecimento da Receita

Conforme o posicionamento do IFRIC e o CPC 47, a receita de venda de unidades em construção, não poderia ser reconhecida ao longo do tempo, uma vez que falta o efetivo controle sobre o imóvel, desta forma ao analisar o saldo de receita líquida consolidado reconhecida para os exercícios de 2018 e 2017.

Seguindo a orientação do IFRIC, a primeira alteração se daria na nota explicativa das práticas contábeis da companhia definida na figura 3, uma vez o critério de reconhecimento da receita, não poderia ser o método conhecido como POC, devendo descrever um critério em que a receita fosse reconhecida em momento específico do tempo.

Além disso, os saldos divulgados na nota explicativa da receita operacional da companhia para as receitas reconhecidas no exercício para imóveis em construção, teríamos o seguinte saldo reconhecido de receita líquida conforme quadro abaixo:

Quadro 8 : Receita operacional líquida consolidada divulgada pela MRV Participações conforme orientação do IFRIC sobre o IFRS 15

Receita Operacional Líquida Consolidada (em milhares de reais)		
	Consolidado	
	2018	2017
Receita operacional líquida	374.031	411.416

Fonte: Elaborado pelo autor

Ao comparar os saldos de receita apresentados com os saldos divulgados pela companhia representados na figura 4, é possível perceber que a receita registrada no exercício seria reduzida drasticamente, estando abaixo de 10% da receita divulgada pela companhia em suas demonstrações contábeis, demonstrado através da figura 4. Estes fatos possibilitam concluir que as receitas de imóveis em construção é um fator bem importante para o resultado operacional da companhia. Além disso, deve-se evidenciar, que os saldos que não seriam reconhecidos como

receita pela companhia, como receita no exercício corrente, deveriam ser registrados como receita diferida, para possibilitar o efetivo controle dos saldos.

A demonstração do resultado apurada pela companhia para o exercício de 2018, é demonstrada na figura abaixo:

Figura 6 : Demonstração do Resultado do Exercício MRV Engenharia e Participações S.A. : 31/12/2018

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017					
Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação					
	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida	22	2.712.251	2.253.511	5.418.995	4.759.888
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.861.764)	(1.513.785)	(3.620.489)	(3.147.749)
Lucro bruto		850.487	739.726	1.798.506	1.612.139
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(338.456)	(328.055)	(585.959)	(550.298)
Despesas gerais e administrativas	23	(317.215)	(291.762)	(347.374)	(319.719)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	23	(72.433)	(34.683)	(95.382)	(42.560)
Resultado de equivalência patrimonial	8	548.391	523.199	(27.855)	(33.049)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		670.774	608.425	741.936	666.513
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(89.921)	(132.428)	(102.907)	(144.348)
Receitas financeiras	24	121.451	183.211	159.418	226.323
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	42.680	36.632	80.119	56.707
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		744.984	695.840	878.566	805.195
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(57.667)	(51.997)	(124.714)	(111.897)
Diferidos	26	2.991	9.559	4.285	6.726
	26	(54.676)	(42.438)	(120.429)	(105.171)
Lucro líquido do exercício		690.308	653.402	758.137	700.024
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores				690.308	653.402
Acionistas não controladores				67.829	46.622
				758.137	700.024
Lucro líquido por ação (em R\$):					
Básico	20	1,55878	1,47985	1,55878	1,47985
Diluído	20	1,55108	1,47134	1,55108	1,47134

Fonte :Demonstrações Financeiras, MRV Engenharia e Participações S.A (2018, p. 28)

Com base na receita apurada no quadro 8, a demonstração do resultado do exercício para a demonstração consolidada para o exercício de 2018, também seria afetada. O quadro abaixo demonstra o comparativo entre os saldos divulgados pela MRV Engenharia e Participações S.A, com a demonstração do resultado que seria registrada segundo orientação do IFRIC, para o registro da receita das unidades em construção demonstrada conforme o quadro abaixo:

Quadro 9 : Comparação da DRE

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017				
Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação				
	Conforme Divulgado Pela MRV Engenharia e Participações:		Conforme Orientação do IFRIC:	
	Consolidado		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida	5.418.995	4.759.888	374.031	411.416
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.620.489)	(3.147.749)	(3.620.489)	(3.147.749)
Lucro bruto	1.798.506	1.612.139	(3.246.458)	(2.736.333)
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas com vendas	(585.959)	(550.298)	(585.959)	(550.298)
Despesas gerais e administrativas	(347.374)	(319.719)	(347.374)	(319.719)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(95.382)	(42.560)	(95.382)	(42.560)
Resultado de equivalência patrimonial	(27.855)	(33.049)	(27.855)	(33.049)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	741.936	666.513	(4.303.028)	(3.681.959)
Resultado financeiro:				
Despesas financeiras	(102.907)	(144.348)	(102.907)	(144.348)
Receitas financeiras	159.418	226.323	159.418	226.323
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	80.119	56.707	80.119	56.707
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	878.566	805.195	(4.166.398)	(3.543.277)
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	(124.714)	(111.897)	-	-
Diferidos	4.285	6.726	-	-
	(120.429)	(105.171)	-	-
Lucro líquido do exercício	758.137	700.024	(4.166.398)	(3.543.277)
Lucro líquido atribuível a:				
Acionistas controladores	690.308	653.402	-	-
Acionistas não controladores	67.829	46.622	-	-
	758.137	700.024	-	-
Lucro líquido por ação (em R\$):				
Básico	1,55878	1,47985	-	-
Diluído	1,55108	1,47134	-	-

Fonte: Elaborado pelo autor

Conforme podemos observar, o impacto da aplicação da orientação do IFRIC, causaria uma grande mudança no lucro líquido apurado na DRE. A companhia apresentaria um prejuízo nos exercícios de 2018 e 2017, originados principalmente pelos custos incorridos com imóveis e serviços prestados. A orientação também causaria um impacto nos impostos, decorrente da apuração de um prejuízo, ao invés de lucro para o exercício, desta forma.

Ao realizar o cálculo do EBITDA, do consolidado da companhia, conforme os dados apresentados, é possível perceber o impacto que a orientação do IFRIC, traria para a companhia. O quadro abaixo demonstra o cálculo do EBTIDA de acordo com os números divulgados pela MRV Engenharia e Participações e o de acordo com a orientação do IFRIC:

Quadro 10 : Cálculo do EBITDA

	Conforme Divulgado Pela MRV Engenharia e Participações:		Conforme Orientação do IFRIC :	
	Consolidado		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro operacional	741.936	666.513	(4.303.028)	(3.681.959)
(+) despesas financeiras	102.907	144.348	102.907	144.348
(+) depreciação e amortização	39.115	37.600	39.115	37.600
(+) outras amortizações	-	-	-	-
(-) despesas não recorrentes	-	-	-	-
(=) Lucro antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações – Lajida (Ebitda)	883.958	848.461	(4.161.006)	(3.500.011)
(=) Ebitda em percentual sobre a receita operacional líquida	14%	18%	-1112%	-851%

Fonte : Elaborado pelo autor

Conforme análise do quadro, é possível analisar que o índice obteve uma variação percentual muito grande ao comparar os métodos aplicados. É necessário evidenciar que as informações referentes aos custos com depreciação e amortização divulgados na demonstração financeira se encontram no Anexo 1 deste trabalho. O cálculo possibilita concluir que a Companhia possivelmente apresentaria potenciais dificuldades nas relações com os *stakeholders*, através da aplicação da orientação do IFRIC, uma vez que o EBITDA é um índice muito utilizado por investidores para decidir, como também para obtenção de financiamentos bancários.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a publicação do IFRS 15, o reconhecimento da receita no setor de construção civil, tem sido alvo de diversas discussões, principalmente no setor imobiliário, o qual ocasionou uma consulta ao IFRIC.

Este estudo buscou responder a seguinte questão: “Quais são os impactos da aplicação do IFRS 15, nas empresas da atividade imobiliária no Brasil, nas demonstrações financeiras das companhias do setor de incorporação imobiliária e construção civil?”, tendo como principal objetivo verificar os impactos da aplicação da norma, uma vez que a CVM divergiu do posicionamento do IFRIC, para o reconhecimento da receita.

O estudo de caso, realizado com a MRV Engenharia e Participações S.A., demonstrou que o pronunciamento contábil afetou as divulgações das

demonstrações financeiras da companhia de 2018, principalmente nas notas explicativas e práticas contábeis adotadas pela companhia. Além disso, ao aplicar o posicionamento do IFRIC, para o reconhecimento da receita, é possível observar que a orientação do IFRIC traria grande impacto para a companhia, uma vez que a maior parte da receita é proveniente de imóveis em construção, a qual somente poderiam ser reconhecida no momento em que o empreendimento fosse concluído e entregue ao cliente e segundo o IFRIC seria o momento da posse pelo cliente do bem, condição em que a obrigação de *performance* de controle para o reconhecimento da receita, é concluída.

Sendo assim, o estudo permite concluir, que o IFRS 15 (CPC 47) trouxe impactos para as empresas de construção civil, porém é necessário ressaltar que o posicionamento da CVM, através da decisão do colegiado de 03/07/2018 sobre este pronunciamento, diminuiu as potenciais consequências do pronunciamento contábil das empresas do setor no reconhecimento da receita.

É importante destacar que o resultado obtido não é necessariamente a realidade de todas as companhias do setor de construção civil. Sugere-se que pesquisas futuras evidenciem a realidade de outras companhias do setor de construção civil e incorporação imobiliária, uma vez que como a norma entrou em vigor em 2018, ainda existem poucas pesquisas sobre este tema.

6 REFERÊNCIAS

BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. Consulta Das Áreas Técnicas Sobre O Reconhecimento De Receita Nos Contratos De Compra E Venda De Unidade Imobiliária Não Concluída Nas Companhias Abertas Brasileiras Do Setor De Incorporação Imobiliária. Decisão Do Colegiado De 03/07/2018 ,03 de julho de 2018. Disponível em:

<http://www.cvm.gov.br/decisoes/2018/20180703_R1/20180703_D1063.html>, Acesso em: 25 jun. 2019.

BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. Orientação quanto a aspectos relevantes a serem observados na elaboração das Demonstrações Contábeis para o exercício social encerrado em 31.12.2016. Ofício- Circular/CVM/SNC/SEP/ n.º 01/2017, Rio de Janeiro,12 de janeiro de 2017. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/oficios-circulares/snc-sep/anexos/oc-snc-sep-0117.pdf>>, Acesso em:30 mai. 2019.

BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. Orientação sobre a elaboração de Informações Contábeis pelas Companhias Abertas. Ofício- Circular/CVM/SNC/SEP/ n.º 01/2006, Rio de Janeiro,22 de fevereiro de 2006. Disponível em: <http://sistemas.cvm.gov.br/port/atos/oficios/OFICIO-CIRCULAR-CVM-SNC-SEP-01_2006.asp>, Acesso em: 29 jun. 2019.

BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. Registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 31.12.2018. Ofício- Circular/CVM/SNC/SEP/ n.º 02/2018 ,Rio de Janeiro,12 de dezembro de 2018. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br/legislacao/oficios-circulares/snc-sep/oc-snc-sep-0218.html>>, Acesso em :02 mai. 2019.

BRASIL. Lei nº 94.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm >, Acesso em: 28 jun. 2019.

COHEN, G. O Uso Do EBITDA Como Indicador De Desempenho No Setor Imobiliário Brasileiro. São Paulo, Universidade Presbiteriana Mackenzie,2010.

Disponível em:
<http://tede.mackenzie.br/jspui/bitstream/tede/874/1/Gerson%20Cohen.pdf> >,
 Acesso em: 22 jun. 2019.

CORREA, R. T. B.; MARTINS, M. A. S. Impacto Da Adoção Do Ifrs 15 Em Empresas Nos Setores De Construção Civil E Telecomunicações Listadas Na B3. Rio Grande do Sul, Universidade Federal do Rio Grande do SUL, 2018. Disponível em: <<https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/187565/001084515.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>, Acesso em: 13 jun. 2019.

COUTINHO, J. S.; SILVA, A. H. C. S. Impactos da adoção às normas internacionais de contabilidade nas companhias abertas brasileiras do setor de construção civil. 2013. Disponível em: <www.labcont.com/4publica/Impactos%20da%20adoção.pdf>, Acesso em: 27 jun. 2019.

CPC 17. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Contratos de Construção. 2012. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=48>>, Acesso em: 13 jun. 2019.

CPC 23. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. 2009. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=54>>, Acesso em: 12 jun. 2019.

CPC 30. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Receitas. 2012. Disponível em : <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=61>>, Acesso em: 13 jun. 2019.

CPC 47. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Receita de Contrato com Cliente. 2017. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/DocumentosEmitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=105>>, Acesso em: 20 jun. 2019.

DANI, Andréia Carpes; SANTOS, Ceston Alexandre dos; PANUCCI FILHO; Laurindo; KLANN, Roberto Carlos. Efeito da adoção antecipada da IFRS 15 na Qualidade da Informação Contábil. Enfoque: Reflexão Contábil; UEM, Paraná, v.36, n.2 p 131- 146 / maio- agosto 2017

EY. Aplicando as normas IFRS – IFRS 15 – Receitas de Contratos com os Clientes - Uma análise detalhada da nova norma para reconhecimento das receitas, jun/2014. Disponível em:

<[https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Guia_IFRS_2015/\\$FILE/Guia_IFRS15_Web.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Guia_IFRS_2015/$FILE/Guia_IFRS15_Web.pdf)>, Acesso em: 27 dez. 2018.

FAGUNDES, V; O reconhecimento da receita em contratos com clientes com uma abordagem a adoção do CPC 47 (IFRS 15): um estudo comparativo das mudanças das normas em empresas de construção civil e incorporadoras 2017 Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis e Atuariais) –Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo,2017.

FALCÃO, D. F.; PINTO, L. J. S.; NIYAMA, J. K. Reconhecimento Da Receita De Venda Imobiliária: Um Estudo Das Maiores S/A'S Brasileiras No Mercado Residencial. Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ, Rio de Janeiro, p.24-41, jan/abr 2014. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rcmccuerj/article/view/10777/8454>>, Acesso em: 20 jun. 2019.

GERHARDT, T.E.; SILVEIRA, D.T. Métodos de Pesquisa. 1ª ed. Rio Grande do Sul: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2009.

GELBCKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Ariovaldo dos.; IUDÍCIBUS, Sergio de.; MARTINS, Eliseu., Manual de Contabilidade Societária: Aplicável a Todas as Sociedades de acordo com as normas internacionais e do CPC. 3a. ed. São Paulo: Atlas;2018

IBRACON: IFRS 15 é tema de reunião entre Ibracon e Abrainc. Disponível em: <<http://www.ibracon.com.br/ibracon/Portugues/detNoticia.php?cod=4916>>, Acesso em: 29 jun. 2019.

KPMG.IFRS 15 Receitas, set/2016. Disponível em: <<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/br/pdf/2016/10/br-ifrs-em-destaque-03-16.pdf>>, Acesso em: 30 jun. 2019.

MESQUITA, W. L; Impactos da adoção do CPC-47 no reconhecimento e mensuração das receitas: um estudo de caso de uma empresa de construção civil. João Pessoa, Universidade Federal da Paraíba,2017. Disponível em: <<https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/1996/1/WLM06092017.pdf>>, Acesso em: 01 jun. 2019.

MOTTA, G.; Reconhecimento Da Receita De Contratos Com Clientes A Partir Da Vigência Da Ifrs 15: Percepções Dos Auditores Independentes Com Relação A Adoção Da Nova Norma E Os Reflexos Nas Demonstrações Financeiras, Sob A Ótica Das Divulgações. Canoas, Universidade Luterana do Brasil,2018. Disponível

em: <<http://www.ibracon.com.br/sib/gc/upload/1551461295.pdf>>, Acesso em: 15 jun. 2019.

MRV Engenharia. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/institucional/pt>>, Acesso em: 24 jun. 2019.

MRV Engenharia e Participações S.A. Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017. Disponível em: <<https://ri.mrv.com.br/Download/ITR-4T17?=KCF+LeDuzj4uQZcFo2VmPA==.>>, Acesso em :01 jun. 2019.

MRV Engenharia e Participações S.A. Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018. Disponível em: <<https://ri.mrv.com.br/Download/ITR-4T18?=ld6285j4p5eE8DfaGTbd/g==.>>, Acesso em :03 jun. 2019.

NASCIMENTO, M.; Fluxo de Caixa Projetado: Gestão de Obra da Construção Civil. Florianópolis, Universidade Federal de Santa Catarina, 2007. Disponível em: <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis292633.pdf>>, Acesso em: 10 jun. 2019.

Planalto: Construção civil emprega 13 milhões de pessoas no Brasil. Disponível em: <<http://www2.planalto.gov.br/acompanhe-planalto/noticias/2016/08/construcao-civil-emprega-13-milhoes-de-pessoas-no-pais>>, Acesso em: 05 jan. 2019.

REIS; L. H. S.; Mudança nos Princípios Contábeis na evolução da teoria e normas de contabilidade. São Paulo, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/20304/2/Leda%20Honorato%20da%20Silva%20Reis.pdf>>, Acesso em: 15 jun. 2019.

SCHERRE; Alberto Manoel; Contabilidade Imobiliária: Abordagem Sistêmica, Gerencial e Fiscal. 4ª. ed. São Paulo:Atlas;2015

SOUZA, E. T.; SOUZA, C. A.; DALFIOR, V. A. O.; O Impacto Do IFRS 15 – Receita De Contratos Com Clientes Nas Demonstrações Contábeis Das Empresas Brasileiras. SEGET, Resende, 2015. Disponível em: <<https://www.aedb.br/seget/arquivos/artigos15/512250.pdf>>, Acesso em : 10 mai. 2019.

VALOR: Incorporadoras continuarão a poder reconhecer receita ao longo da obra. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/empresas/5638799/incorporadoras-continuarao-poder-reconhecer-receita-ao-longo-da-obra>>, Acesso em: 30 mai. 2019.

7 ANEXOS

7.1 Anexo I – Divulgação realizada pela MRV Engenharia e Participações 31.12.2018

23. Custos e despesas operacionais

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (f))	(105.902)	(97.314)	(182.961)	(175.906)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.755.862)	(1.416.471)	(3.437.528)	(2.971.843)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.861.764)	(1.513.785)	(3.620.489)	(3.147.749)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(205.534)	(198.711)	(289.534)	(269.252)
Honorários da administração	(12.118)	(10.466)	(13.169)	(11.513)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(28.797)	(17.034)	(28.868)	(17.075)
Despesa com plano de opções	(6.481)	(6.365)	(6.481)	(6.365)
Comissões e corretagens	(65.236)	(51.772)	(131.915)	(112.323)
Consultorias e serviços	(60.181)	(61.191)	(82.169)	(83.425)
Propaganda e publicidade	(86.552)	(87.644)	(138.493)	(144.625)
Utilidades (água, luz e telefone)	(9.959)	(10.826)	(12.885)	(13.778)
Despesas de depreciação e amortização	(30.904)	(30.730)	(39.115)	(37.600)
Treinamentos	(3.203)	(2.777)	(3.252)	(2.797)
Outras despesas	(146.706)	(142.301)	(187.452)	(171.264)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(655.671)	(619.817)	(933.333)	(870.017)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(338.456)	(328.055)	(585.959)	(550.298)
Despesas gerais e administrativas	(317.215)	(291.762)	(347.374)	(319.719)
	(655.671)	(619.817)	(933.333)	(870.017)
	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas:				
Contingências	(23.304)	(35.523)	(37.579)	(49.128)
Crédito imobiliário	(27.366)	(14.997)	(34.370)	(16.748)
Resultado na venda de imobilizado	(160)	(520)	(158)	(576)
Doações – Instituto MRV	(6.676)	(4.668)	(6.676)	(4.668)
Outras:				
Receitas (*)	5.188	71.776	6.543	72.828
Despesas	(20.116)	(50.751)	(23.142)	(44.268)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(72.433)	(34.683)	(95.382)	(42.560)

(*) O ano 2017 inclui o ganho com variação de percentual de participação na LOG Commercial Properties e Participações S.A, no valor de R\$46.482, reconhecido no terceiro trimestre de 2017, conforme descrito na nota 8 (a).